

# Asunnon korjaus alentaa vanhushpalvelujen kustannuksia

Ideakortti-sarjaa julkaisee Sosiaali- ja terveysalan tutkimus- ja kehittämiskeskus Stakesin Hyvinvoinnin ja terveyden edistäminen -tulosalueen Kuntien hyvinvointistrategiat -ryhmä.

Ideakorteissa esitellään ohjeita ja ratkaisuja, joiden avulla eri alojen ammattilaiset voivat kehittää toimintatapojaan.

ISSN 1456-4475

*Vanhuksen kotona asumista edistää hyvin varustettu ja esteetön asunto. Palvelutarve vähenee merkittävästi, kun asunto korjataan. Kotona tapahtuva avustaminen on myös helpompaa hyvin varustetussa ja esteettömässä asunnossa. Palvelukustannusten aleneminen saattaa olla suurempi kuin korjauskustannukset. Tässä esitetään tuloksia erään asuntojen korjaushankkeen vaikutuksista palvelujen kustannuksiin.*

## Pohjois-Karjalan asuntojen peruskorjaus 1990–91

Pohjois-Karjalassa oli todettu, että monet vanhuksat asuivat puutteellisesti tai erittäin puutteellisesti varustetuissa asunnoissa. Niinpä siellä toteutettiin vuosina 1990–91 neljän kunnan alueella kokeiluhanke, jossa korjattiin vanhusväestön asuntoja. Kunnissa tehtiin paljon työtä, jotta asukkaat innostuisivat hakemaan korjausavustuksia. Korjaushankkeessa aloitteentekijä oli asukas tai lähiomainen 85 prosentissa käynnistyneistä, kunta 15 prosentissa.

Ilomantsi kuului tähän projektiin. Vuosina 90–91 kunnassa toteutettiin 77 yksityisasunnon korjausta. Asuntojen korjaus koski lämmöneristystä, lämmitysjärjestelmiä, vesi- ja viemärijohtoja sekä pesu- ja wc-tiloja. Korjausavustuksen saajien keski-ikä Ilomantsissa oli noin 61 vuotta. Näiden korjausten kokonaiskustannus oli noin 5 miljoonaa markkaa, asuntohallitukselta saatiin avustusta 1.4 miljoonaa markkaa. Jatkossa rahamääriä käsitellään euroiksi muutettuna.

## Asuntojen korjauksen vaikutus vanhushpalveluihin

Asuntojen korjauksen vaikutusta asukkaiden kotona selviytymiseen ryhdyttiin tutkimaan kesällä 1996. Asunnon korjauksesta oli tällöin kulunut viitisen vuotta. Etenkin pyrittiin selvittämään korjauskustannusten suhdetta palvelukustannuksiin.

Kunnalta saatiin tiedot korjatuista asunnoista, korjausten kokonaiskustannuksista sekä avustusten määristä. Toiseksi selvitetiin korjauksen vaikutusta kotona selviytymiseen ja kotiin annettavien palvelujen tarpeeseen.

Avustuksen saaneista 8 oli kuollut ja neljä oli muuttanut toimintakyvyn heikkenemisen takia kirkonkylään. Muutamissa näistä asunnoista asui edelleen puoliso tai muita sukulaisia.

Kunnasta saatiin tiedot niistä avustuksen saaneista, jotka olivat tai olivat olleet kunnan palvelujen piirissä. Sitä vastoin ei voitu saada tietoa niistä asukkaista, jotka asunnon korjauksen ansiosta eivät tarvineet lainkaan kunnan palveluja.



■ Hyvä asunto mahdollistaa sen, että vanhus voi asua omassa kodissaan.

■ Kunta säästää tehokkaasti vanhushpalveluissaan, kun se avustaa asunnon korjausneuvonnassa ja korjaustoissa sekä rakennuttamisessa.

Korjatussa asunnossa asuvista oli sosiaali- ja terveystoimen säännöllisten palvelujen piirissä 10 henkilöä tai asuntokuntaa. Palvelujen saajien keski-ikä asunnon korjaamisen aikaan oli 71 vuotta. Kunnasta saatiin tiedot näiden henkilöiden saamista palveluista ja niiden kustannuksista. Lisäksi saatiin arvio siitä, mitä palveluja he olisivat tarvinneet, ellei asuntoja olisi korjattu sekä näiden palvelujen kustannuksista. Palvelujen kustannusten arvioimisessa käytettiin hyväksi myös Stakesissa kehitettyä VALMA-mallia.

Kustannusvertailuja varten sekä rakennuskustannukset että palvelukustannukset muutettiin vuosikustannuksiksi.

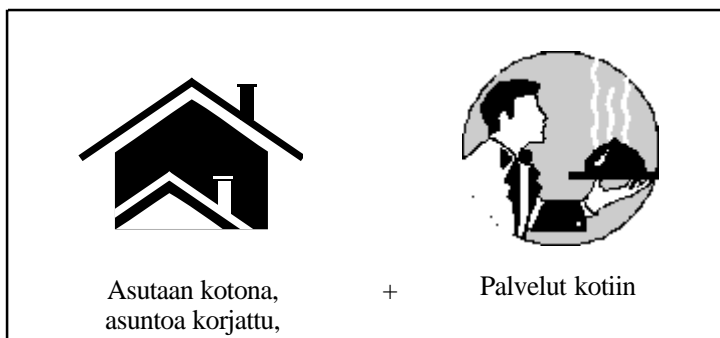
Indeksikorjauksia ei ole tehty sen enempää rakennuskustannuksiin kuin vanhuspalvelujen kustannuksiinkaan, koska tarkastelun keskeinen tulos ei ole ollut rahamääräiset kustannukset tai säästöt vaan asuntojen korjauksen kustannusten suhde palvelujen kustannuksiin.

Näiden tietojen pohjalta rakennettiin kaksi vaihtoehtoa:

■ **KORJAUSVAIHTOEHTO**, joka sisälsi asunnon korjauskustannukset ja saadut palvelut.

■ **HOITOVAIHTOEHTO**, teoreettinen vaihtoehto, jossa asuntoa ei korjattu vaan asukkaalle annettiin tarvittavat palvelut.

#### KORJAUSVAIHTOEHTO



#### HOITOVAIHTOEHTO



**Korjausrakentamisen kustannukset**

Ilomantsissa toteutetun korjaushankkeen kokonaiskustannukset olivat 835 000 euroa. Asuntohallitukselta saadut avustukset olivat yhteensä 250 500 euroa, liki 30 prosenttia kustannuksista. Kustannukset jaettiin viidelle vuodelle. Laskelmissa käytettiin netistä saatavaa pankin lainalaskuria. Laskentamallina käytettiin tasaerälainaa ja korkona 3,5 prosenttia. Näin koko hankkeen kustannuksiksi tuli 182 300 euroa vuodessa, avustusten kustannuksiksi puolestaan 54 700 euroa vuodessa.

Koska vanhusten on vaikea selviytyä oma-toimisesti korjausten järjestelyistä sekä lainojen ja avustusten hakuun liittyvästä paperisodasta, kuntaan palkattiin hanket-

ta varten korjausneuvoja. Tästä arvioitiin kunnalle aiheutuneen kustannuksia 3 prosenttia kokonaiskustannuksista eli 25 050 euroa, mikä viidelle vuodelle jaettuna on 5 500 euroa vuodessa.

Tavanomaisissa rakennushankkeissa rakennuttamiskustannukset ovat noin 10 prosenttia, mikä kattaa suunnittelun, urakoiden pyytämisen, työmaan valvonnan ja muut yleiset kustannukset. Pienissä korjaushankkeissa rakennuttamiskustannukset vaihtelevat enemmän ja saattavat joskus nousta korkeammiksi. Tästä syystä rakennuttamiskustannusten osuus määriteltiin 15 prosentiksi, mikä merkitsi kokonaiskustannuksina 125 250 euroa ja vuosikustannuksina 27 400 euroa/v.

|            | kokonaiskustannus | vuosikustannus  |
|------------|-------------------|-----------------|
| Koko hanke | 835 000 euroa     | 182 300 euroa/v |
| Avustus    | 250 500 euroa     | 54 700 euroa/v  |

*Taulukko 1. Asuntojen korjaus Ilomantsissa 1990-1991. Taulukossa vuosikustannukset on laskettu jakamalla rakennuskustannus viidelle vuodelle ja 3,5 prosentin korolla. Avustusten osuus on 29 %.*

|  |         |
|--|---------|
| 65 vuotta täyttäneiden asunnot                       | 586 050 |
| Näistä puutteellisesti varustetut (PV)               | 40 203  |
| Näistä erittäin puutteellisesti varustetut (EPV)     | 52 685  |
| PV ja EPV yhteensä                                   | 92 888  |
| PV ja EPV asuntoja 65 vuotta täyttäneiden asunnoista | 16 %    |

*Taulukko 2. Sellaisten asuntojen määrä Suomessa, jossa asuu 65 vuotta täyttänyt henkilö sekä puutteellisesti ja erittäin puutteellisesti varustettujen asuntojen osuus.*

Puutteellisesti varustettu asunto (PV): asunnosta puuttuu peseytymistilat ja/tai keskuslämmitys (sähkölämmitys).

Erittäin puutteellisesti varustettu asunto (EVP): asunnosta puuttuu jokin seuraavista varusteista vesijohto, viemäri, lämminvesi tai wc.

## Lisää tietoa

Erittäin puutteellisen asumisen poistaminen Pohjois-Karjalassa, Pohjois-Karjalan seutukaavaliiton julkaisu A 50, 1989.

Asuntojen perusparantaminen kannattaa, Pohjois-Karjalan seutukaavaliiton julkaisu 64, 1994.

Esteetön rakennus ja ympäristö, Rakennustietosäätiön julkaisu, Suunnitteluopas 1998.

Sipiläinen Pirjo & Kylmäaho Ella (1998). Asunto työympäristönä - kotipalvelun ja kotisairaanhoidon henkilökunnan fyysisen työympäristön laatu.

Kyllönen Eija & Kurenniemi Marja (2003). Asunto ja elämäntapa. Katsaus asumisen laatua koskevaan tutkimukseen. Stakesin Aiheita-sarja 23/2003

Stakes (2005). Hissi on halvempi. Stakesin Ideakortti 2/05.

## Yhteystiedot

Kehittämispäällikkö Kerttu Perttilä  
Puhelin: (09) 3967 2318  
kerttu.perttila@stakes.fi

Erikoissuunnittelija Marja Kurenniemi  
Puhelin: 3967 2322  
marja.kurenniemi@stakes.fi

Projekti sihteeri Laila Karppinen  
Puhelin: 3967 2086  
laila.karppinen@stakes.fi

Sosiaali- ja terveysalan  
tutkimus- ja kehittämiskeskus Stakes  
Hyvinvoinnin ja terveyden edistäminen  
Kuntien hyvinvointistrategiat -ryhmä  
www.stakes.fi/hyvinvointi/khs

Postiosoite  
PL 220, 00531 Helsinki

Käyntiosoite  
Lintulahdenkuja 4, 00530 Helsinki

Puhelin: (09) 396 71

Faksi: (09) 3967 2007

www.stakes.fi

Tämä kortti löytyy osoitteesta <http://www.stakes.fi/hyvinvointi/khs/ideakortit/asunnonkorjaus.pdf>  
Tutustu muihinkin ideakortteihin <http://www.stakes.fi/hyvinvointi/ymp/ideakortit.html>

| 77 ASUNTOA           | kokonaiskustannus |   | vuosikustannus |     |
|----------------------|-------------------|---|----------------|-----|
| Rakennuskorjaus      | 835 000           | e | 182 300        | e/v |
| Omavastuu 70%        | 584 500           | e | 127 600        | e/v |
| Korjausavustus 30%   | 250 500           | e | 54 700         | e/v |
| Rakennuttaminen 15 % | 125 250           | e | 27 400         | e/v |
| Hankkeen ohjaus 3%   | 25 050            | e | 5 500          | e/v |
| 10 ASUNTOA           |                   |   |                | e/v |
| Rakennuskorjaus      | 87 000            | e | 19 000         | e/v |
| Omavastuu 70%        | 60 900            | e | 13 300         | e/v |
| Korjausavustus 30%   | 26 100            | e | 5 700          | e/v |
| Rakennuttaminen 15 % | 13 050            | e | 2 900          | e/v |
| Hankkeen ohjaus 3%   | 2 610             | e | 570            | e/v |
| SÄÄSTÖT PALVELUISSA  |                   |   | 80 000         | e/v |

*Taulukko 3. Taulukossa on vuosikustannuksiksi laskettuina koko hankkeen rakennuskustannukset, palveluja saavien kymmenen asuntokunnan korjauskustannukset sekä näiden kymmenen asuntokunnan palveluissa saadut säästöt.*

## 80 000 euroa vuodessa säästää palveluista

Palvelujen kustannukset laskettiin kunnasta saatujen tietojen ja arvioiden perusteella. Laskelmat osoittivat, että ilman asunnon korjausta olisivat palvelujen kustannukset olleet noin 80 000 euroa korkeammat. Kaikkien asukkaiden osalta ei tullut säästöä palvelujen alenemisesta sillä arvioitiin, että he olisivat muuttaneet kirkonkylään asumaan. Tällöin asunnon korjaus merkitsi mahdollisuutta jäädä kotiin asumaan. Joissain tapauksissa säästöt taas olivat huomattavia. Vuosikustannukset on kerätty taulukoon 3.

Kun taulukon lukuja vertailee keskenään, havaitsee, että palvelukustannusten säästö, 80 000 euroa/v, on lähes puolet kaikkien 77 asunnon korjausten vuosikustannuksista, 182 300 eurosta/v. Palvelukustannusten säästö taas ylittää 77 asunnolle annetun korjausavustuksen 54 700 euroa/v. Mikäli kunta panostaa 15 % rakennuttamiskustannusten verran (27 400 euroa/v) asuntojen korjaukseen, säästetään palvelujen kustannuksissa 2/3. Korjausneuvon työn kustannukset ovat vain 7 % saaduista säästöistä.

Mikäli tarkastellaan vain palveluita saavia 10 tapasta, huomataan, että näiden korjauskustannukset, 19 000 euroa/v, ovat vain neljännes palveluissa saaduista säästöistä. Mikäli korjaus kohdistuu juuri niille vanhuksille, joiden palveluja asunnon korjaus vähentää viiden vuoden aikana, kunnan kannattaa harkita koko korjaushankkeen rahoittamista.

## Palkkaa korjausneuvoja!

Johtopäätöksenä voi todeta, että kunnan kannattaa ainakin panostaa korjausneuvontaan ja tarjota rakennuttamispalveluja vanhuksille, jopa antaa tuntuvia avustuksia asuntojen korjaamiseen. Kolme euroa korjausneuvontaan panee liikkeelle 100 euron asunnon korjauksen ja parhaassa tapauksessa pienentää kustannuspaineita sosiaalimenoissa 1 000 eurolla.

## Esteetön asuminen

Kun vanhusten asuntoja korjataan, tulisi huomiota kiinnittää myös liikkumiseesteiden poistamiseen. Hissien rakentamisesta on laadittu oma ideakortti, jossa painopiste on kustannustarkastelussa.